L'Autorité recommande au Gouvernement la création d'offices supplémentaires permettant l'installation libérale de 261 nouveaux notaires sur la période de validité de la prochaine carte (2026-2031)

Publié le 25 février 2026

L'essentiel

Conformément à l'article L. 462-4-1 du code de commerce, l'Autorité de la concurrence (ci-après « l'Autorité ») rend au ministre de la justice, qui en est le garant, un avis sur la liberté d'installation des notaires.

La périodicité des cartes étendue de deux à cinq ans

Grâce à une modification du cadre réglementaire, l'Autorité soumet pour la première fois une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création d'offices de notaires, sur une période quinquennale (2026-2031).

Les effectifs de notaires libéraux toujours à la hausse, mais une baisse des notaires salariés

Au 31 octobre 2025, 12 231 notaires exercent à titre libéral dans 7135 offices, un chiffre en hausse de 6 % par rapport à avril 2023. Entre 2016 et le 31 octobre 2025, le nombre d'offices et de professionnels libéraux ont respectivement augmenté de 64 % et 42 %.

Les nominations dans le cadre de la carte actuellement en vigueur sont encore en cours mais, selon le ministère de la justice, **l'objectif de 502 nouveaux notaires devrait être atteint avant la fin de validité de la carte** (fin février).

Alors qu'ils étaient en hausse constante depuis plus de dix ans, les effectifs de notaires salariés ont entamé une baisse en 2023. Cette diminution de 10 % du nombre de notaires salariés entre 2022 et 2024 est concomitante à la dégradation de la situation économique de la profession.

Les résultats économiques de la profession en baisse depuis 2023

Après un pic d'activité en 2021 et 2022, le chiffre d'affaires de la profession et le nombre total d'actes authentiques établis par les notaires ont baissé d'environ 10 % en 2023 et d'environ 4 % en 2024.

Le ralentissement de l'activité immobilière est la principale raison de ces mauvaises performances. Entre 2022 et 2024, le nombre de mutations immobilière a baissé de 28 % et le montant des émoluments perçus par les notaires à l'occasion des transactions immobilières a chuté de 35 %.

L'Autorité émet de nouvelles recommandations de nominations sur la période 2026-2031

L'état des lieux de l'offre et de la demande invite à la prudence dans la détermination des recommandations à 5 ans. **En conséquence, l'Autorité recommande au Gouvernement la création d'offices supplémentaires permettant l'installation libérale de 261 nouveaux notaires sur la période de validité de la prochaine carte (2026-2031).**

Afin de disposer de davantage de recul sur les précédentes vagues de créations et de laisser aux offices créés le temps de se développer, l'Autorité recommande que les créations interviennent dans les deux ans suivants le tirage au sort des candidats.

1. La révision de la carte d'installation des notaires

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (ci-après « loi *Croissance et activité* ») a introduit un principe de liberté d'installation régulée des notaires, afin d'abaisser les barrières à l'entrée de cette profession et d'adapter le maillage territorial aux besoins de

l'économie.

Dans le cadre de ce dispositif, la mission de l'Autorité[1] consiste à proposer au Gouvernement, désormais tous les cinq ans[2], une carte[3] qui identifie, d'une part, des zones dans lesquelles l'installation des professionnels est libre (« zones vertes »)[4] et, d'autre part, des zones dans lesquelles l'installation est contrôlée (« zones rouges »)[5].

Pour rappel, depuis 2016, l'Autorité a émis les avis et les recommandations quantitatives suivantes :

Avis de l'Autorité	Recommandations sur le rythme biennal d'installation	Homologation des propositions de cartes
Avis n° 23-A-10 du 7 juillet 2023	+600 notaires	Arrêté du 27 février 202
Avis n° 21-A-04 du 28 avril 2021	+250 notaires	Arrêté du 11 août 2021
Avis n° 18-A-08 du 31 juillet 2018	+700 notaires	Arrêté du 3 décembre 20
Avis n° 16-A-13 du 9 juin 2016	+1 650 notaires	Arrêté du 16 septembre 2

La carte adoptée par l'arrêté conjoint des ministres de la justice et de l'économie du 27 février 2024 arrive bientôt à échéance. Le processus de nomination des 502 nouveaux professionnels prévus par l'arrêté précité devrait être achevé d'ici la fin de validité de la carte (fin février)[6].

Le décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025 allonge de 2 à 5 ans la périodicité des cartes, mettant en œuvre la recommandation n° 7 de l'avis n° 25-A-09 rendu par l'Autorité le 31 juillet 2025. Par conséquent, l'Autorité soumet pour la première fois une proposition de carte des zones d'implantation, assortie de

recommandations sur le rythme de création d'offices de notaires, sur une période quinquennale (2026-2031).

2. L'État des lieux de l'offre et de la demande

Au 31 octobre 2025, le nombre de notaires exerçant à titre libéral est en hausse de 6 % par rapport à avril 2023, avec 12 361 notaires exerçant au sein de 7 135 offices. Entre 2016 et le 31 octobre 2025, le nombre d'offices et de professionnels libéraux a respectivement augmenté de 64 % et 42 %. Plus particulièrement, dans le cadre de la quatrième vague de créations d'offices, environ 450 offices ont été créés pour nommer 502 nouveaux professionnels.

Portés par la bonne santé de l'activité immobilière jusqu'en 2022, les résultats économiques de la profession ont entamé une baisse en 2023. Ainsi, après un pic à plus 10 milliards d'euros en 2022, le chiffre d'affaires de la profession a diminué de 11 % en 2023 et de 4 % en 2024. À l'échelle des offices et des professionnels, l'Autorité constate une baisse similaire du chiffre d'affaires et du résultat à partir de 2023. Ces évolutions s'accompagnent d'une diminution significative du taux de résultat médian, passé de 31 % en 2022 à 24 % en 2024.

D'autres indicateurs révèlent également une dégradation de la santé économique de la profession à partir de 2023. En particulier, le nombre total d'actes authentiques établis par les notaires, qui atteint 5,3 millions en 2021 et 2022, a baissé de 8 % en 2023 puis de 4 % en 2024. Le nombre de notaires salariés au sein des offices a également diminué de 10 % entre 2022 et 2024.

Le ralentissement du marché immobilier est la principale raison de ces mauvaises performances et s'explique par le resserrement des conditions d'octroi des prêts bancaires et de la hausse des taux d'intérêt. L'activité immobilière représente environ 45 % du chiffre d'affaires total des notaires en 2024 (un peu plus de 50 % pour les offices créés en application de la loi *Croissance et activité*). Ainsi, le nombre de mutations immobilières a chuté de 20 % en 2023 et de 10 % en 2024 tandis que le montant des émoluments perçus par les notaires à l'occasion des transactions immobilières a diminué de 26 % en

2023 et de 12 % en 2024.

Toutefois, en 2025, le marché immobilier montre des signes d'amélioration. En effet, le nombre de ventes de logements anciens a augmenté de 10 %, illustrant l'effet positif de la diminution des taux d'intérêt et de l'amélioration de la capacité d'emprunt des ménages.

3. Les recommandations quantitatives de l'Autorité pour la période 2026-2031 : 261 nouveaux notaires

A. Les modifications relatives à la méthodologie

Pour élaborer ses recommandations quantitatives, l'Autorité a apporté quelques modifications à la méthodologie utilisée jusqu'à présent dans ses précédents avis, conformément à ce qui a été décidé dans l'avis n° 25-A-09 du 31 juillet 2025.

L'Autorité a notamment retenu un horizon glissant de 10 ans pour le calcul des besoins en nouveaux professionnels. Les dernières données économiques disponibles étant relatives à l'année 2024, l'horizon utilisé dans le présent avis est 2034.

De plus, le seuil de chiffre d'affaires de 502 000 euros, utilisé en 2023, a été revalorisé à 542 000 euros pour prendre en compte l'inflation 2023-2025 (8 % sur la période).

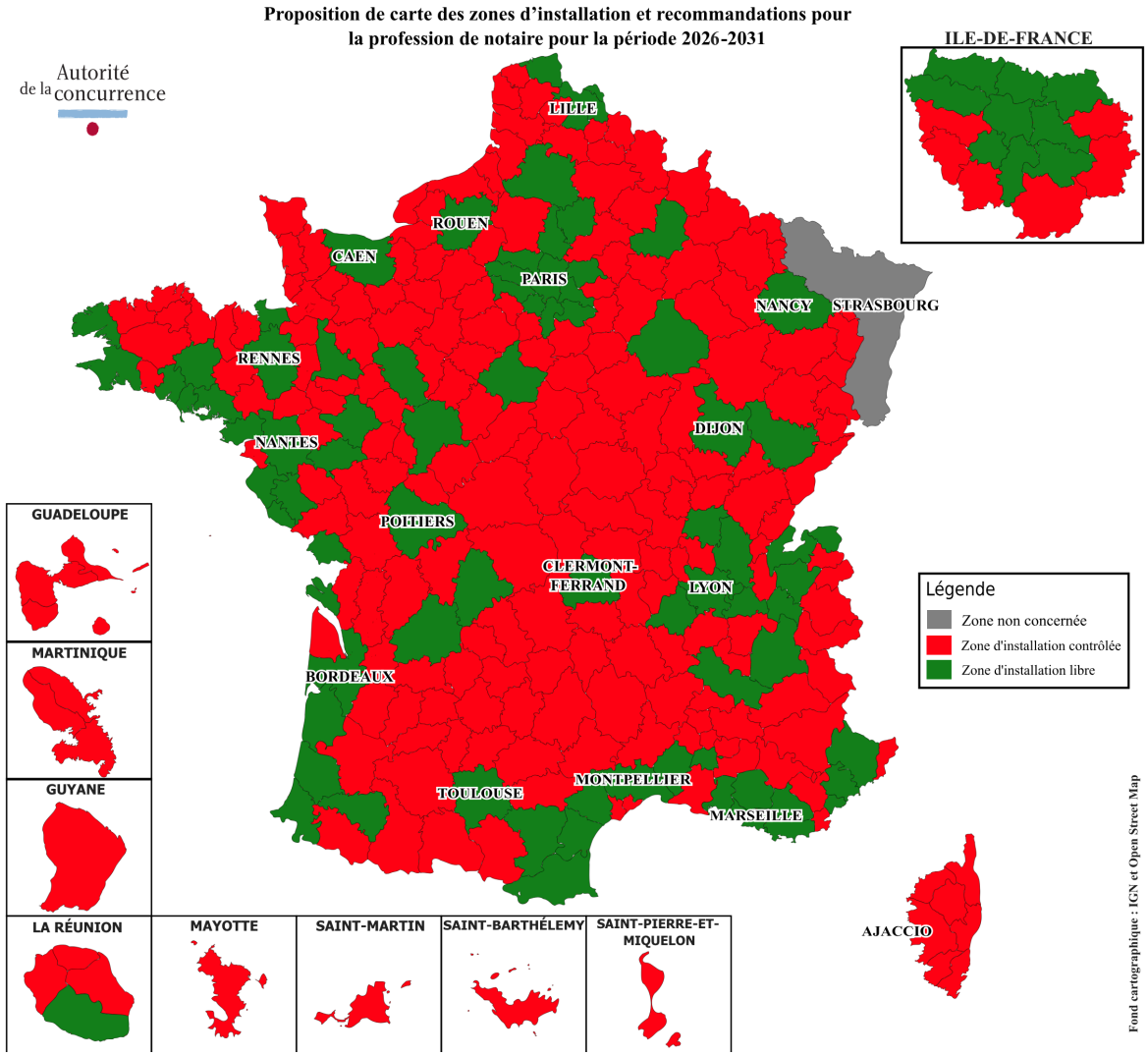
B. La proposition de carte et les recommandations quantitatives de l'Autorité

L'Autorité estime que le potentiel d'installation à l'horizon 2034 est compris entre 3 600 et 3 800 de nouveaux notaires. Pour rappel, en 2023, les besoins à l'horizon 2029 étaient compris entre 2 400 et 2 600 nouveaux professionnels.

Les éléments présentés conduisent l'Autorité à adopter une approche prudente concernant la création de nouveaux offices de notaires. Elle propose au Gouvernement **une carte prévoyant l'installation libérale de 261 nouveaux**

notaires libéraux dans 82 zones du territoire sur la période 2026-2031, dont la représentation graphique est la suivante :

Proposition de carte des zones d'installation pour la profession de notaire sur la période 2026-2031



- Consulter la version interactive

4. Les recommandations de l'Autorité en vue d'améliorer l'accès aux offices

L'Autorité relève que le dispositif de liberté d'installation peut encore être amélioré et reconduit douze précédentes recommandations émises dans ses avis n° 23-A-09 et n° 25-A-09. Dans le cadre de l'allongement de la périodicité des cartes, l'Autorité attire particulièrement l'attention du Gouvernement sur les deux recommandations suivantes :

- **aligner la durée du mandat des personnalités qualifiées avec la nouvelle durée de validité des cartes** ;
- **procéder aux créations d'offices dans un délai, idéalement de 2 ans, qui permette à l'Autorité de disposer d'un certain recul sur le développement des nouveaux offices avant de statuer sur la vague suivante.**

1 Article L. 462-4-1 du code de commerce et article 52 de la loi *Croissance et activité*.

2 Décret n° 2025-1273 du 22 décembre 2025.

3 Les zones concernées recouvrent l'ensemble des départements de métropole, à l'exception du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. De plus, tous les départements d'outre-mer sont concernés, ainsi que les collectivités de Saint-Barthélemy, Saint-Martin et Saint-Pierre-et-Miquelon.

4 Dans les zones « *où l'implantation d'offices apparaît utile pour renforcer la proximité ou l'offre de services* », les demandes des candidats à l'installation remplissant les conditions prévues ont vocation à être acceptées, dans la limite

du rythme de nominations recommandé.

5 Dans les zones où aucun besoin de création n'a été identifié a priori, le ministre de la justice ne peut accepter une demande de nomination dans un nouvel office, après avis de l'Autorité de la concurrence, que si elle n'est pas susceptible de « *porter atteinte à la continuité de l'exploitation des offices existants et à compromettre la qualité du service rendu* ».

6 L'écart avec les recommandations de l'Autorité (-98 professionnel) a été justifié par le Gouvernement par l'intégration de nouvelles données relatives à l'inflation disponibles au moment de l'adoption de l'arrêté, soit 6 mois après la publication de la proposition de l'Autorité.

AVIS 26-A-03 DU 25 FÉVRIER 2026

relatif à la liberté d'installation des notaires et à une proposition de carte révisée des zones d'implantation, assortie de recommandations sur le rythme de création de nouveaux offices notariaux

Lire le texte intégral

Contact(s)

Maxence Lepinoy

Chargé de communication,
responsable des relations avec les médias
06 21 91 77 11
Contacter par mail